

**PMI**



**SET.2023**

**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



**SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



## Sumário



PMI (Pesquisa do Mercado Imobiliário), cidade de São Paulo.....	<b>3</b>
Mercado, cidade de São Paulo .....	<b>4</b>
Financiamento, Brasil .....	<b>14</b>
Glossário .....	<b>16</b>
Expediente.....	<b>18</b>

# PMI



## PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

# CIDADE DE SÃO PAULO



### FAIXA DE PREÇO

Os imóveis até R\$ 264 mil registraram maior volume em lançamentos, com 40% (2.915 unidades), em vendas, com 37% (2.760 unidades), oferta com 30% (18.202 unidades) e o maior VSO (13,2%).

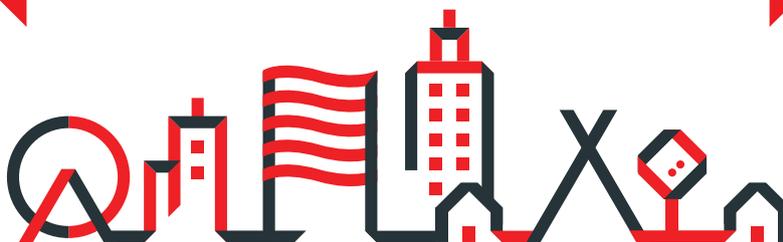
### ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nas vendas com 31% (2.264 unidades), em VGV com 37% (R\$ 1.406,3 milhões), em oferta final com 32% (19.217 unidades) e VGO 40% (R\$ 16,5 bilhões). A zona Oeste liderou nos lançamentos 28% (2.075 unidades).

PESQUISA MENSAL REALIZADA PELO SECOVI-SP COM AS EMPRESAS ASSOCIADAS  
QUE ATUAM NO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE SÃO PAULO



## Cidade de São Paulo



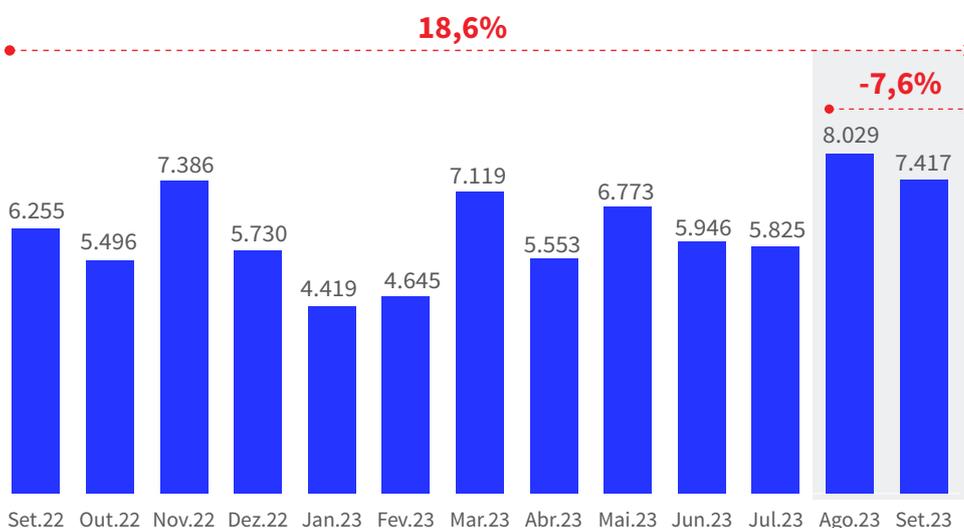
Dados do Mês	MENSAL (set/23)	NO ANO (jan-set/23)	12 MESES (out/22 a set/23)	MÉDIA DO ANO (set/23)
<b>Vendas</b> (unidades)	<b>7.417</b>	<b>55.726</b>	<b>74.338</b>	<b>6.192</b>
<b>VGv (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>3.820,7</b>	<b>31.096,5</b>	<b>39.916,6</b>	<b>3.455,2</b>
<b>Lançamentos</b> (unidades)	<b>7.369</b>	<b>46.076</b>	<b>70.053</b>	<b>5.120</b>
<b>VGL (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>3.737,9</b>	<b>26.629,9</b>	<b>41.524,6</b>	<b>2.958,9</b>
<b>Oferta Final</b> (unidades)	<b>60.781</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VGO (INCC)</b> (R\$ milhões)	<b>41.321,3</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - mensal</b> Em (%)	<b>10,9</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>VSO - 12 meses</b> Em (%)	<b>54,5</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>***</b>

# 1. Comercialização de imóveis novos



## 1.1 | UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS

Unidades residenciais comercializadas



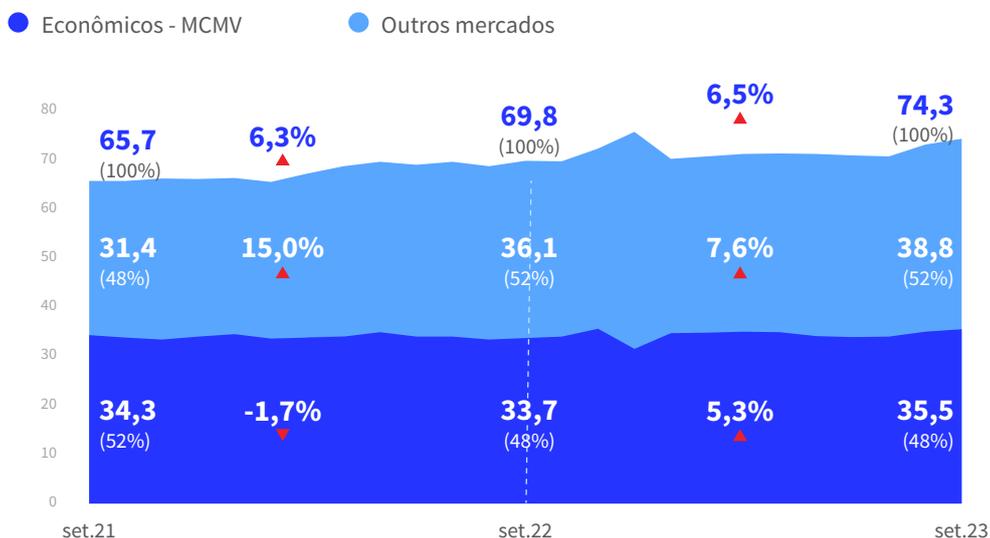
Em setembro de 2023

**7.417**

**unidades** foram comercializadas, apurou a Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário (PMI), realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade junto às incorporadoras associadas

## 1.2 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES EM UNIDADES

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)  
 Mil unidades



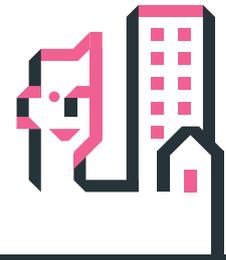
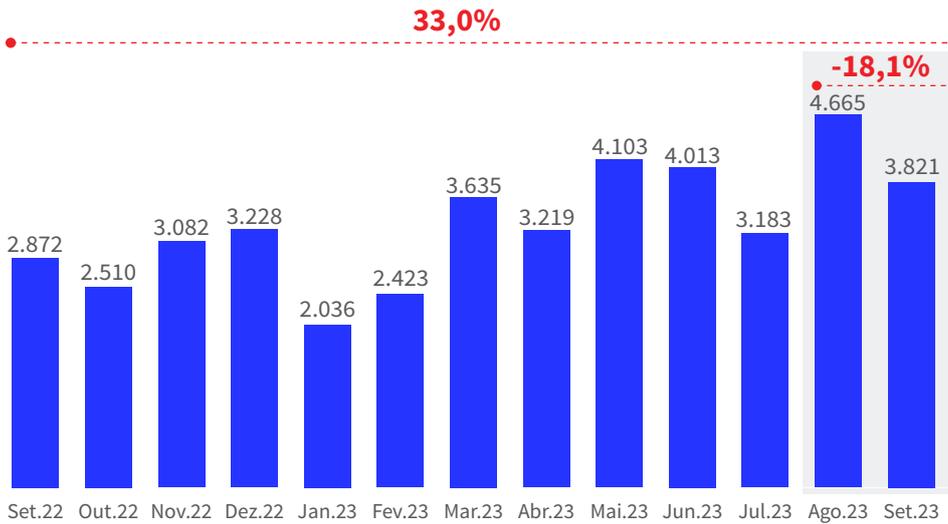
Em 12 meses

**74.338**

**unidades** foram vendidas (outubro de 2022 a setembro de 2023)

**1.3 | COMERCIALIZAÇÃO MENSAL EM VALORES (R\$)**

VGv (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo  
 R\$ Milhões – atualizado pelo INCC-DI de setembro/23



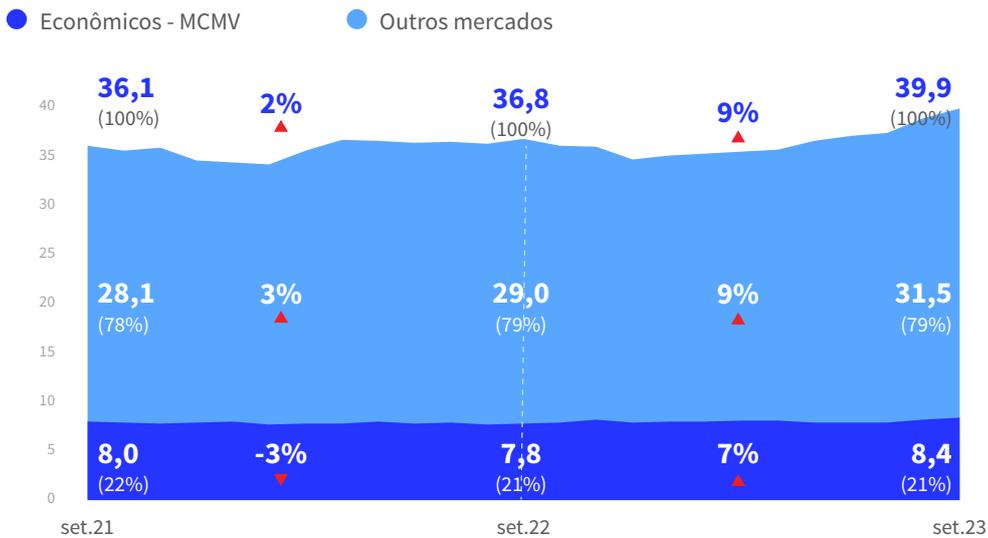
Em setembro de 2023

**R\$ 3,82 bilhões\***

Foi o resultado total do Valor Global de Vendas (VGv) do mês

**1.4 | COMERCIALIZAÇÃO ACUMULADA 12 MESES EM VALORES (R\$)**

Evolução do VGv (acumulado 12 meses)  
 R\$ Bilhões – atualizado pelo INCC-DI de setembro/23



Em 12 meses

**R\$ 39,9 bilhões\***

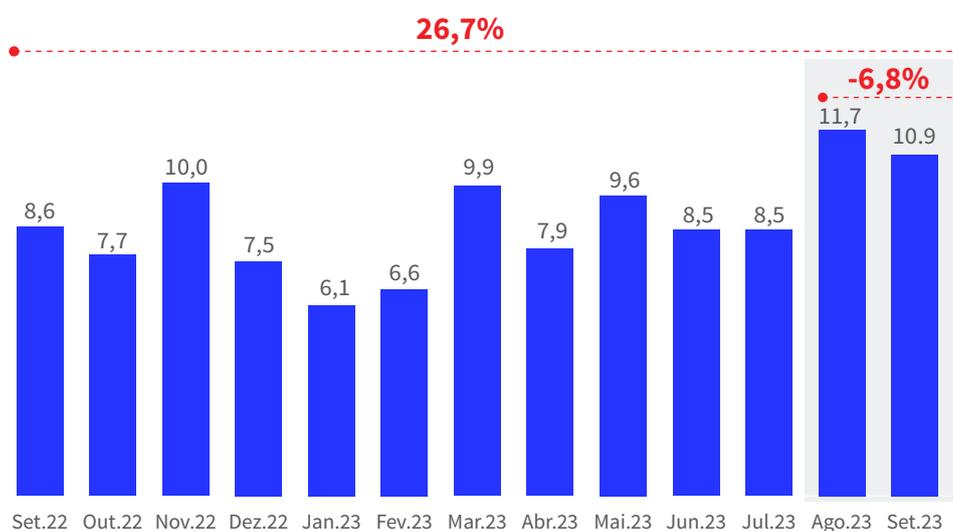
foi o total do VGv na capital paulista (outubro de 2022 a setembro de 2023)

\* Valores deflacionados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo de Construção), da FGV, com referência de setembro de 2023

## 2. VSO (Vendas Sobre Oferta)

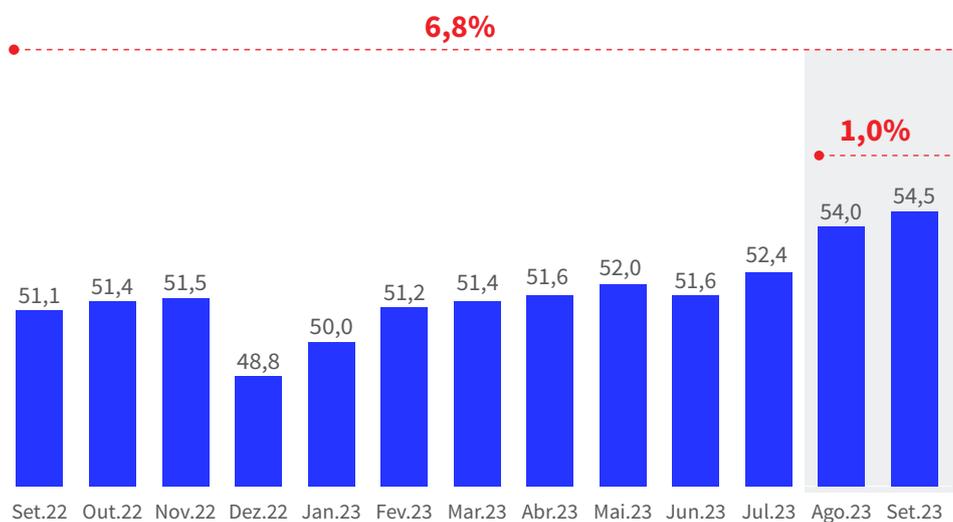
### 2.1 | INDICADOR VSO MENSAL

VSO (Vendas sobre Oferta – mensal %)



### 2.2 | VSO de 12 meses

VSO (Vendas sobre Oferta – 12 meses %)



Em setembro de  
2023

# 10,9%

Foi quanto atingiu o indicador VSO (Vendas Sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas

Em 12 meses

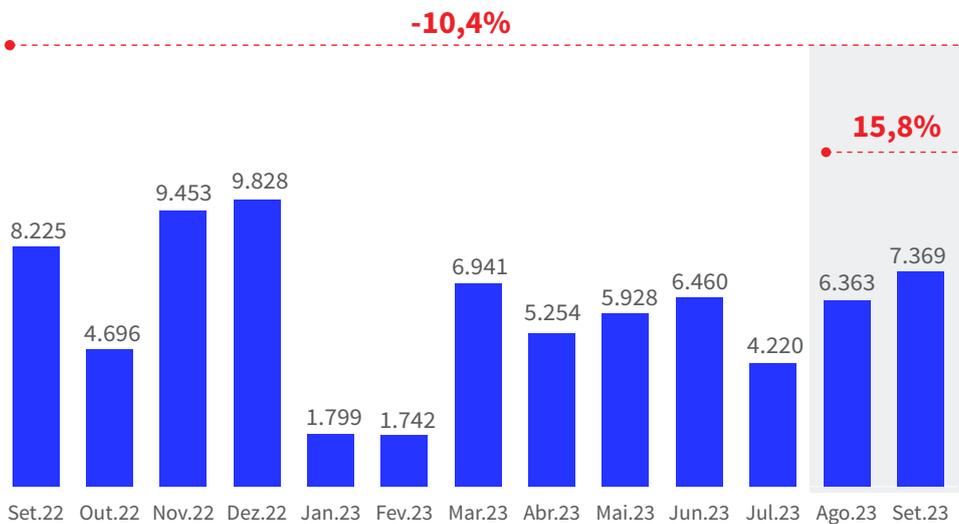
# 54,5%

é o acumulado de de Venda sobre Ofertas (VSO) no período (outubro de 2022 a setembro de 2023)

## 3. Lançamentos

### 3.1 | LANÇAMENTOS MENSAL EM UNIDADES

Unidades lançadas – Cidade de São Paulo



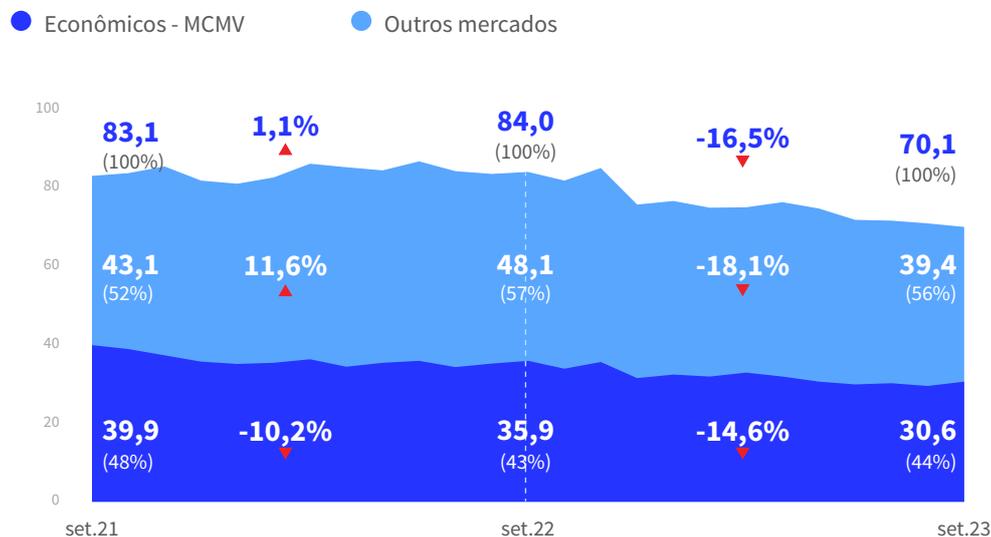
Em setembro de 2023

**7.369**

**unidades residenciais** foram lançadas na cidade de São Paulo de acordo com levantamento do Secovi-SP

### 3.2 | LANÇAMENTOS ACUMULADOS EM 12 MESES EM UNIDADES

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)  
Mil unidades



Em 12 meses

**70.053**

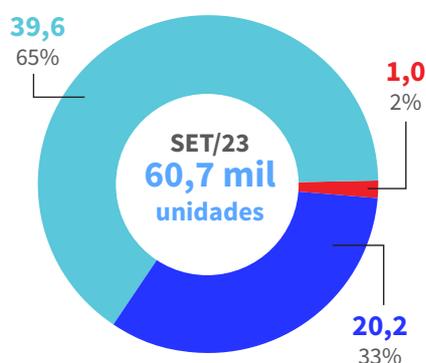
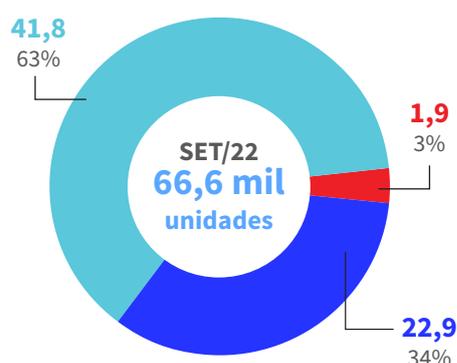
**unidades** foram lançadas na capital paulista no acumulado de 12 meses (outubro de 2022 a setembro 2023)

## 4. Ofertas de imóveis novos em unidades e valores (R\$)

### 4.1 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

Oferta final por fase de obras – Cidade de São Paulo  
Em mil unidades e participação

● Planta ● Construção ● Prontos



Em setembro de  
2023

**60.781**

**unidades**

disponíveis para venda. Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (outubro de 2020 a setembro de 2023).

\* Oferta Final- unidades não vendidas dos lançamentos feitos nos últimos 36 meses (planta, construção e prontos)

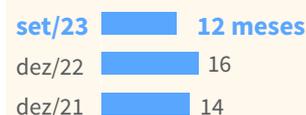
### 4.2 OFERTA DE IMÓVEIS EM UNIDADES

Evolução de unidades ofertadas (mil unidades) e meses para o escoamento

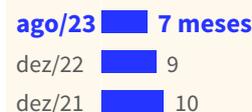


#### Escoamento da oferta

##### Outros Mercados



##### Econômicos



### 4.3 OFERTA DE IMÓVEIS EM VALORES (R\$)

Evolução da Oferta (R\$ bilhões)



#### Em setembro de 2023

**R\$ 41,3 bilhões\***

foi o total do Valor Global da Oferta (VGO)

\* Oferta Final- unidades não vendidas dos lançamentos feitos nos últimos 36 meses (planta, construção e prontos)

## 5. Análise por segmento



### DORMITÓRIOS

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se no mês de setembro em quase todos os indicadores: 56% das unidades lançadas (4.119 unidades), 60% das vendas (4.487 unidades), 57% da oferta (34.350 unidades), 45% do VGV (R\$ 1.722,1 milhões) e 35% do VGO (R\$ 14,2 bilhões). E os imóveis de 1 dormitório foi o maior VSO (12,2%).



### ÁREA ÚTIL

Imóveis na faixa de 30m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup> de área útil lideraram em todos os indicadores: 50% dos lançamentos (3.707 unidades), 56% das vendas (4.153 unidades), 48% da oferta (29.430 unidades), 33% do VGV (R\$ 1.254,5 milhões), 22% do VGO (R\$ 9,2 bilhões) e o maior VSO (12,4%) juntamente com os imóveis com a metragem até 30 metros quadrados.



### FAIXA DE PREÇO

Os imóveis com valores até R\$ 264 mil registraram maior volume em lançamentos, com 40% (2.915 unidades), em vendas, com 37% (2.760 unidades), oferta com 30% (18.202 unidades) e o maior VSO (13,2%). Já os imóveis com preços acima de R\$ 2,1 milhões tiveram o maior VGO 31% (R\$ 12,7 bilhões) e o maior VGV com 20% (R\$ 775,7 milhões).



### IMÓVEIS ECONÔMICOS E OUTROS MERCADOS

A partir de julho de 2023, foi atualizada a faixa de preços dos imóveis do programa Minha Casa, Minha Vida alterando o limite de R\$ 264 mil para R\$ 350 mil na cidade de São Paulo. Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas nos parâmetros do programa Minha Casa Minha Vida.

Em setembro, 46% das unidades vendidas e 59% das unidades lançadas foram enquadradas como econômicas, correspondendo, em termos absolutos, a 3.426 unidades vendidas e 4.334 unidades lançadas. A oferta disponível para a venda deste tipo de imóvel somou 21.091 unidades (35%), com VSO de 14,0%.

Os outros mercados registraram 3.035 unidades lançadas, 3.991 unidades vendidas, oferta final de 39.690 unidades e VSO de 9,1%.



### ZONAS DA CIDADE

A Zona Sul liderou nas vendas com 31% (2.264 unidades), em VGV com 37% (R\$ 1.406,3 milhões), em oferta final com 32% (19.217 unidades) e VGO 40% (R\$ 16,5 bilhões). A zona Oeste liderou nos lançamentos 28% (2.075 unidades). E o Centro foi destaque no VSO (14,0%).

## 5. Análise por segmento

### 5.1 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS



	Oferta Inicial		Lançamento		Vendas		Oferta Final		VSO
	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	Unid.	(%)	(%)
 <b>Dormitórios</b>									
1 Dorm	16.384	27%	2.610	35%	2.325	31%	16.669	27%	12,2
2 Dorm	34.718	57%	4.119	56%	4.487	60%	34.350	57%	11,6
3 Dorm	7.793	13%	563	8%	487	7%	7.869	13%	5,8
4 ou + Dorms	1.934	3%	77	1%	118	2%	1.893	3%	5,9
 <b>Faixa de área útil (m<sup>2</sup>)</b>									
a1) Menos de 30	11.802	19%	2.059	28%	1.720	23%	12.141	20%	12,4
a2) Entre 30 e 45	29.876	49%	3.707	50%	4.153	56%	29.430	48%	12,4
b) Entre 45 e 65	7.001	12%	621	8%	720	10%	6.902	11%	9,4
c) Entre 66 e 85	4.944	8%	377	5%	381	5%	4.940	8%	7,2
d) Entre 86 e 130	4.193	7%	506	7%	275	4%	4.424	7%	5,9
e) Entre 131 e 180	2.009	3%	85	1%	113	2%	1.981	3%	5,4
f) Mais de 180	1.004	2%	14	0%	55	1%	963	2%	5,4
 <b>Faixa de preço (R\$)</b>									
a1) Até R\$ 264 mil	18.047	30%	2.915	40%	2.760	37%	18.202	30%	13,2
a2) R\$ 264 mil a R\$ 350 mil	12.446	20%	1.698	23%	1.683	23%	12.461	21%	11,9
b) R\$ 350 mil a R\$ 700 mil	16.241	27%	1.461	20%	1.853	25%	15.849	26%	10,5
c) R\$ 700 mil a R\$ 1,4 milhão	8.486	14%	685	9%	764	10%	8.407	14%	8,3
d) R\$ 1,4 milhão a R\$ 2,1 milhões	2.738	5%	407	6%	190	3%	2.955	5%	6,0
e) Acima de R\$ 2,1 milhões	2.871	5%	203	3%	167	2%	2.907	5%	5,4
 <b>Mercado</b>									
Econômico (Total)	20.183	33%	4.334	59%	3.426	46%	21.091	35%	14,0
Outros Mercados (Total)	40.646	67%	3.035	41%	3.991	54%	39.690	65%	9,1
 <b>Zona</b>									
Centro	4.935	8%	794	11%	802	11%	4.927	8%	14,0
Leste	15.459	25%	1.845	25%	1.883	25%	15.421	25%	10,9
Norte	5.517	9%	1.073	15%	749	10%	5.841	10%	11,4
Oeste	15.019	25%	2.075	28%	1.719	23%	15.375	25%	10,1
Sul	19.899	33%	1.582	21%	2.264	31%	19.217	32%	10,5
<b>Total (Zona)</b>	<b>60.829</b>	<b>100%</b>	<b>7.369</b>	<b>100%</b>	<b>7.417</b>	<b>100%</b>	<b>60.781</b>	<b>100%</b>	<b>10,9</b>



## 5.2 | COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS POR FASE



### DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/08/2023	16.384	34.718	7.793	1.934	60.829
UL (+) Lançadas	2.610	4.119	563	77	7.369
UV (-) Vendidas	2.325	4.487	487	118	7.417
OF Oferta - 30/09/2023	16.669	34.350	7.869	1.893	60.781

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	12,2	11,6	5,8	5,9	10,9
PMV Prazo Médio de Venda	9	10	14	17	10
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	914,8	1.722,1	650,6	533,2	3.820,7

Empreendimentos	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
ELH Horizontal Lançados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ELV Vertical Lançados	11,88	14,92	2,80	1,39	31,00
EL Total Lançados	11,88	14,92	2,80	1,39	31,00



### LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/08/2023	4.419	10.356	1.679	346	16.800
UL (+) Lançadas	2.610	4.119	563	77	7.369
UV (-) Vendidas	1.484	2.214	240	35	3.973
OF Oferta - 30/09/2023	5.545	12.261	2.002	388	20.196

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	21,1	15,3	10,7	8,3	16,4
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	602,1	941,7	299,7	170,8	2.014,3



### PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

Unidades	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
OF Oferta - 31/08/2023	11.965	24.362	6.114	1.588	44.029
UV (-) Vendidas	841	2.273	247	83	3.444
OF Oferta - 30/09/2023	11.124	22.089	5.867	1.505	40.585

Indicadores	1 dorm	2 dorms	3 dorms	4 dorms	Total
VSO Venda sobre oferta (%)	7,0	9,3	4,0	5,2	7,8
VGV Valor Global de Venda (R\$ milhões)	312,7	780,4	350,9	362,4	1.806,4

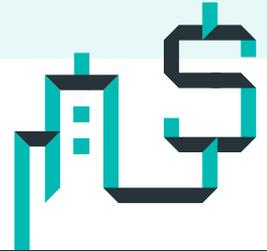
**PMI**



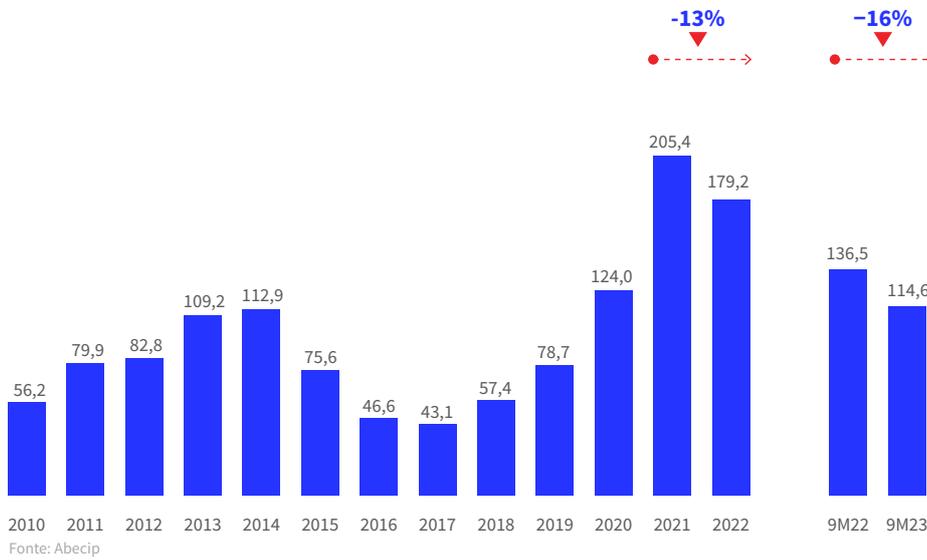
**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

**SET.2023**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**



**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
R\$ Bilhões

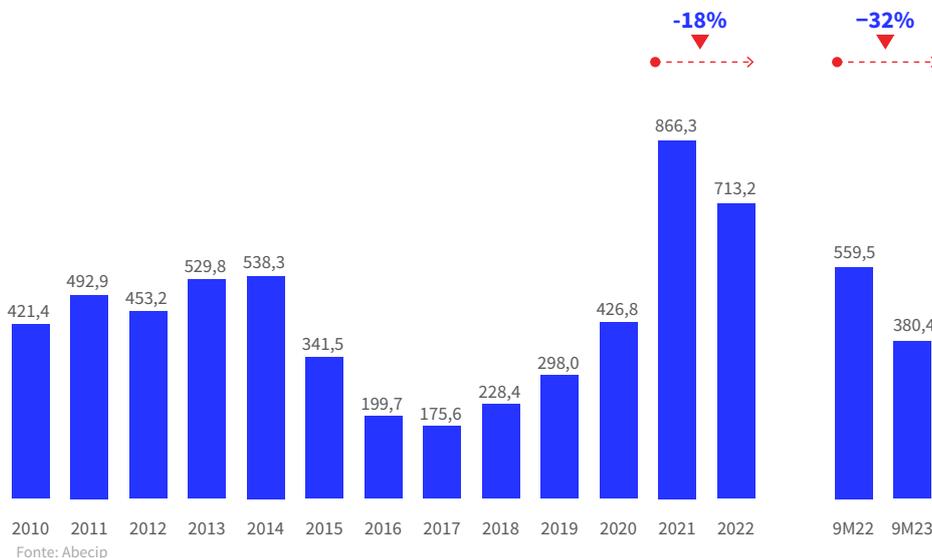


Acumulado de janeiro de 2023 a setembro de 2023

**R\$ 114,6 bilhões**

foi o total do Financiamento Imobiliário SBPE (Aquisição e Construção)

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
Mil unidades



Acumulado de janeiro de 2023 a setembro de 2023

**380,4 mil unidades**

foi o total do Financiamento Imobiliário SBPE (Aquisição e Construção)

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**

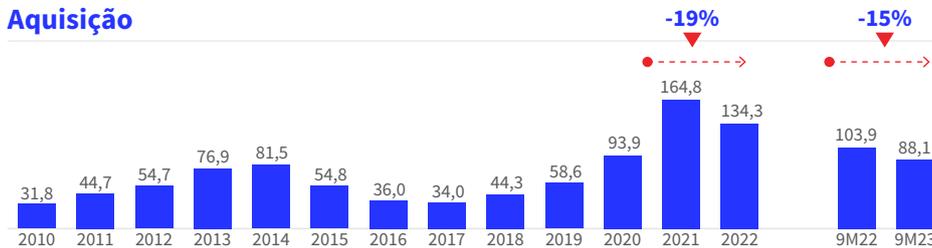
**SET.2023**

**BRASIL  
FINANCIAMENTO**

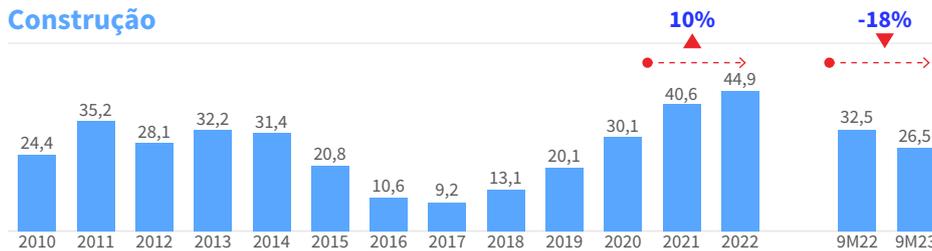


**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
R\$ Bilhões

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

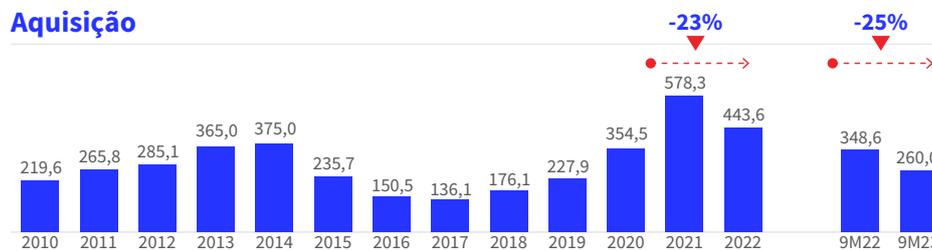
Acumulado de janeiro de 2023 a setembro de 2023

Aquisição  
**R\$ 88,1 bilhões**

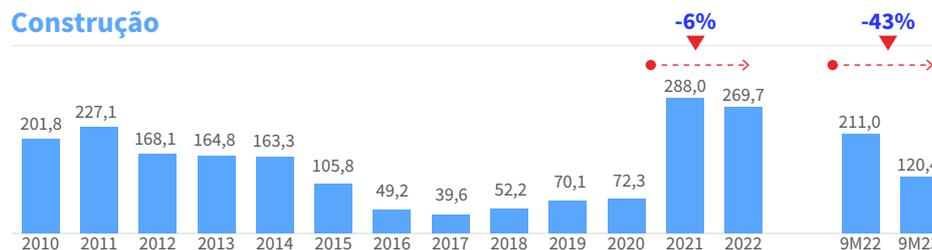
Construção  
**R\$ 26,5 bilhões**

**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO SBPE  
AQUISIÇÃO E CONSTRUÇÃO**  
Mil unidades

**Aquisição**



**Construção**



Fonte: Abecip

Acumulado de janeiro de 2023 a setembro de 2023

Aquisição  
**260,0 mil unidades**

Construção  
**120,4 mil unidades**

## 6. Glossário



**ÁREA ÚTIL:** Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m<sup>2</sup>.

**DATA DE LANÇAMENTO:** Data definida no mês do início da oferta ao mercado de um produto.

**DISTRATO:** Extinção da relação contratual firmada entre as partes, que resulta na devolução da unidade ao empreendedor no mês de referência.

**IMÓVEIS NA PLANTA:** Empreendimentos com até 6 meses da data do lançamento.

**IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO:** Empreendimentos a partir do 7º mês após o lançamento e até ser entregue.

**IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE):** Empreendimentos entregues.

**INCC-DI:** Índice Nacional de Custos da Construção -Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

**LANÇAMENTOS:** Número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

**PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M<sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL (12 MESES):** Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

**OFERTA INICIAL:** Número de unidades remanescentes ofertado ao mercado no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

**OFERTA FINAL:** Resultado em unidades da soma da oferta final com os lançamentos, menos as vendas líquidas.

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA:** Plano urbanístico local, coordenado pelo poder público e com participação da iniciativa privada. Estabelece parâmetros de ocupação diferenciados e implantação de melhorias na infraestrutura.

**VGL (Valor Global Lançado):** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

**VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado) atualizado pelo INCC-DI:** Valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

**INCC-DI:** Valor real (R\$) das unidades comercializadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

**VALOR REAL:** Valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

**GVV (Valor Global de Vendas):** Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

**GVV/INCC-DI:** Valor Global de Vendas deflacionado pelo INCC-DI, da FGV

**VENDAS BRUTAS:** Número de unidades vendidas em cada período, sem considerar as unidades que foram distratadas.

**VENDAS LÍQUIDAS (VENDAS):** Diferença, em unidades, entre as vendas brutas e as distratadas.

**VSO (Vendas Sobre Oferta) – Mensal:** Resultado da divisão das vendas líquidas com a soma da oferta inicial e os lançamentos do mês. Mede o percentual da oferta comercializada no mês de referência da pesquisa.

**VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses:** Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

**ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social):** Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A ZEI 5 permite a produção de até 40% de moradias para famílias com renda entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00.

**ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Existente):** Áreas com maior oferta de transportes públicos, que permitem maior adensamento.

**ZEUP** (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista).

# Expediente



Rodrigo Luna  
**Presidente do Secovi-SP**

Ely Wertheim  
**Presidente Executivo do Secovi-SP**

Emílio Kallas  
**Vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos**

Celso Petrucci  
**Economista Chefe**

#### **Departamento de Economia e Estatística**

Edson Kitamura  
Fabrício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira  
Laryssa Basílio Kakuiti  
Julia Xavier Lima  
Jorge Lucas Del' Angelo

**[economia@secovi.com.br](mailto:economia@secovi.com.br)**  
(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

**GeoSecovi**  
Luciaquino Pereira

**[geosecovi@secovi.com.br](mailto:geosecovi@secovi.com.br)**  
(11) 5591-1243 e 5591-1241

**Assessoria de Comunicação**  
Maria do Carmo Gregório

**[aspress@secovi.com.br](mailto:aspress@secovi.com.br)**  
(11) 5591-1253 e 5591-1189

**Reclamações/Sugestões**  
**[sac@secovi.com.br](mailto:sac@secovi.com.br)**

Acesse  
**[www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)**



**SECOVISP**  
**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

**PMI**



**PESQUISA  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO**



***SECOVIS*SP**  
**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**



[www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)